

珠洲市の空き家を活用した 宿泊施設開業ガイドブック



令和2年3月発行

1. はじめに

珠洲市には、空き家を活用してすてきな宿を営んでいるひとたちがいます。それぞれの思いを形にした宿は個性豊かで、お客様との関わり方も様々です。

空き家を活用した宿を、あなたもはじめてみませんか。



■ 珠洲市にはこんな宿があります

●Aさん 2019年開業

美大出身者がオーナーのゲストハウス

美大在学中から人と人のコミュニケーションに興味があり、ゲストハウスを開業するために珠洲に移住して空き家を購入しました。国内はもちろん、海外からもお客さんは来ますが、珠洲は広いので、珠洲の人でもお酒を飲んだあとに気軽に利用できる宿にしたいです。最近、カフェバーも始めました。お客さんや、地域の人たちが交流できたらと思っています。



●Bさん 2018年開業

使っていない部屋を宿泊施設に。世界中からお客さんが知人に勧められて使っていない2部屋を宿泊施設にしました。食事は提供していませんが、台所を自由に使えるようにしたり、近所の飲食店を紹介したりしています。夏場はほぼ毎日予約があります。開業当初は不安もありましたが、いろいろな国の人と交流するのは楽しく、日々の生活とは違う体験ができます。



●Cさん 2019年開業

奥能登の素材にこだわった創作イタリアンを楽しめる宿
全国で物件を探していましたが、珠洲で築100年を超える質の高い古民家に出会い、移住を決めました。
奥能登の素材にこだわった完全予約制のランチとディナーの提供と、1日1組限定の一泊二食付きの宿をしています。「こんな宿にしたい！」という強い思いがあったので、スムーズに開業ができました。



■ 開業を考えるためのポイント

どんな宿にしたいですか、どんなお客さんにきてほしいですか、宿を始めようとしたきっかけ(思い)と、宿の収入や支出(お財布)は関係しています。開業の前に2つ合わせて考えることが必要です。

●思い コンセプト

○どんな人に、どのように、過ごしてもらいたいですか？

○なぜ宿をしたいのですか？

－ キーワード例 －

ひとり旅

外国人

芸術祭

長期滞在

富裕層

部屋貸し

1棟貸し

ドミトリー

食事

ファミリー層

体験

交流

ツーリング

空き家活用

古民家

●お財布 宿泊料金の設定と改修費

○宿の利益＝収入－支出

○収入となる宿泊料金の価格設定をどうしますか？

－ 例えば －

1棟貸し宿泊料金 5,000 円/人、収容人数 2人、稼働率を約4割(約136日) の場合

収入は、1年：135万円
3年：405万円
5年：675万円
10年：1,350万円 となります。

○改修費は支出の大きな割合を占めることが多いです。

○宿泊形態によって求められる改修と、来ていただきたいお客さんに満足していただける改修が必要となります。

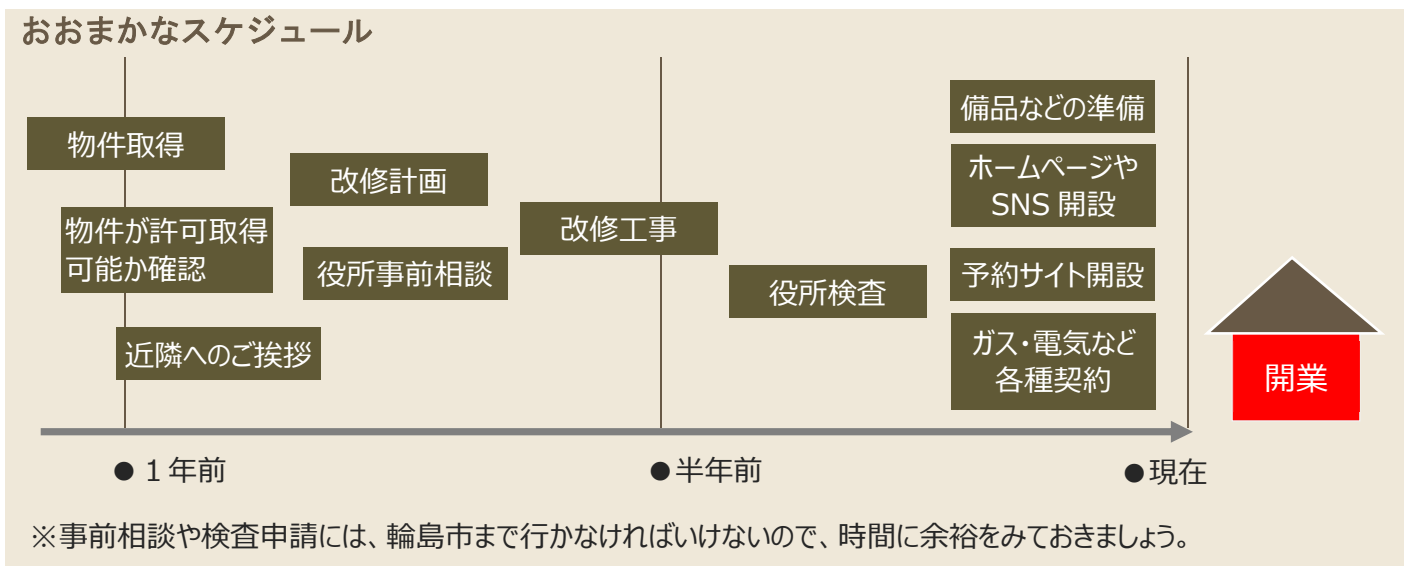
－ 例えば －

工事費 40万円/坪(簡易宿所としての改修費の目安) の場合

40坪×40万円＝1,600万円
80坪×40万円＝3,200万円 となります。

■ 開業までのおおまかなスケジュール

宿泊施設の開業までには、改修計画、改修工事、役所の検査、備品などの準備、予約サイトの開設など、やることがたくさんです。役所や建築士などの専門家に相談しながら、ひとつずつ進めていきましょう。



実際はどんな感じ？Aさんの開業準備を一緒に体験しましょう！！【次へ】

■ Aさん 開業までの道のり

珠洲市でゲストハウス（簡易宿所）を営むAさん。宿泊施設を始めようと思い立ってから開業までにはいろいろなハードルがありました。Aさんの開業までの道のりを体験してみましょう。

●プロフィール

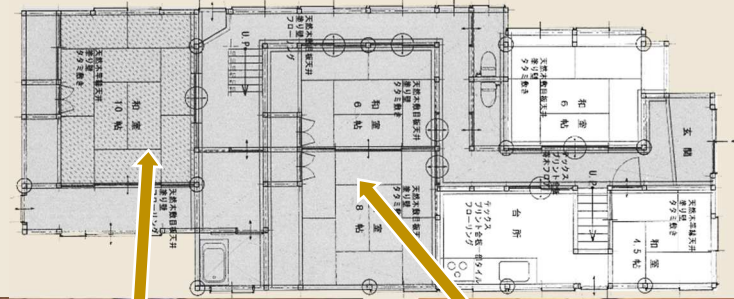


Aさん
(20代後半)

- ・県外出身、大学進学をきっかけに石川県へ
- ・大学卒業時、人と人とのコミュニケーションを作品にしてみたいと思いゲストハウスの開業を考え始める
- ・2016年ゲストハウスを始めようと珠洲に家を買う
- ・2018年から本格的に開業準備し、2019年2月にゲストハウスをオープン！

●ゲストハウスの間取り（築40年、木造2階建て）

1階

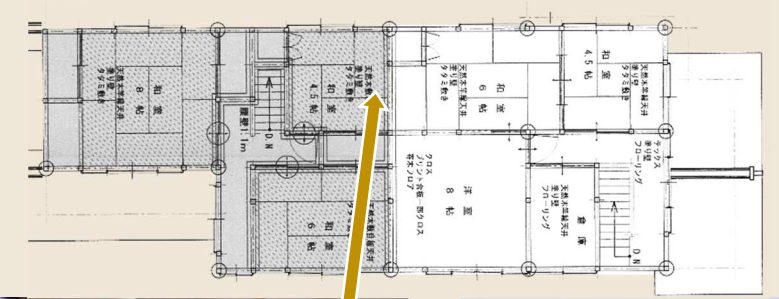


ドミトリー



談話室

2階



4.5畳個室



窓からみえる景色

●開業資金の確保

- ・自己資金
- ・信用金庫融資
- ・珠洲市「仕事場創業・拡大支援助成金制度」

●必要だった手続きと担当窓口

- ①建築確認申請（奥能登土木総合事務所 建築課）
- ②消防設備（奥能登広域圏事務組合消防本部）
- ③簡易宿所営業許可申請（能登北部）

●主な改修の内容とその費用

- 【当初の工事内容】
- ・火災報知器、非常灯誘導灯の設置
 - ・採光面積確保のための窓の設置
 - ・排煙窓の設置
 - ・階段の高さと幅を規定に沿って改修
 - ・排水設備

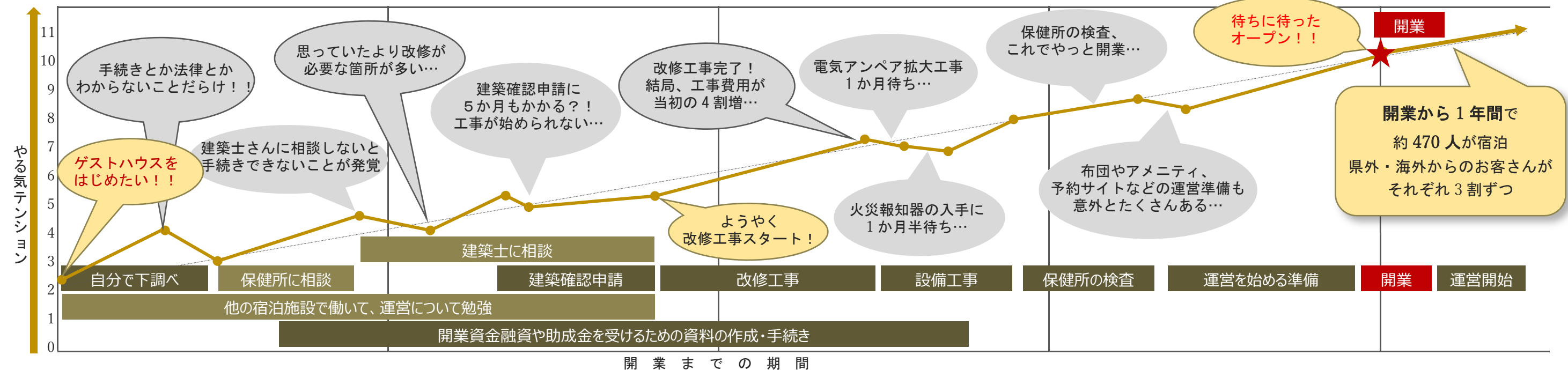
【追加した工事内容】

- ・空調設備を追加
- ・安全措置で自動で閉まるドアを設置
- ・電気アンペア拡大工事
- ・火災報知器を追加
- ・天井高を下げる工事 など

450万円

650万円

●開業までの道のり



2. 宿泊施設のタイプを知ろう

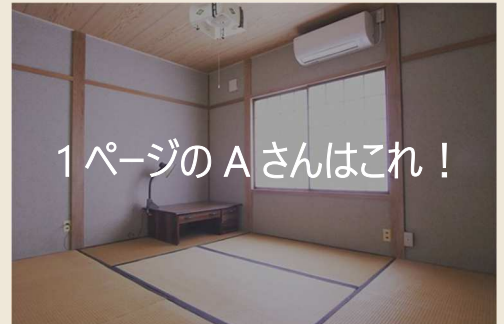
■ 宿泊施設は3つのタイプがあります

宿泊施設には簡易宿所、農家民宿、住宅宿泊事業（以下「民泊」）3つのタイプがあります。

●簡易宿所

旅館業法に基づく宿泊施設です。

宿泊する場所を大人数で共有する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる場所となります。宿泊施設を開業するために関係する法律は、建物に関わるもの、火災に関わるもの、営業に関わるものがありますが、3つの宿泊施設のタイプのなかでは最も厳しい法規制がかかります。宿泊日数の制限はありません。



1ページのAさんはこれ！

Aさんの宿

仮（ ）（飯田町）

●民泊

住宅宿泊事業法に基づく施設です。住宅宿泊事業法は、もともと住宅として利用していた建物を、一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図ることが目的です。

他の2つのタイプとは違い、申請ではなく届出制で開業が可能です。宿泊室の床面積の合計が50㎡以下かつ家主が不在とならない1棟貸しが民泊に届け出可能です。家主が不在となってよい時間は、原則1時間であり、それ以上不在にする場合は、住宅宿泊管理業者への委託が必要となります。

宿泊日数は180日以内となります。



1ページのBさんはこれ！

Bさんの宿

民泊 橋元家（宝立町）

●農家民宿

旅館業法に基づく簡易宿所のうち、農山漁村余暇法に該当する施設です。

農林漁業体験ができ、客室面積が33㎡未満等の条件を満たす簡易宿所については、建物に関する法律上の緩和が認められます。33㎡を超えると、簡易宿所と同じ扱いになります。

農林漁業者でなくても開業することは可能です。また、近隣の農林漁業者に農林業体験を委託することも可能です。

宿泊日数の制限はありません。



1ページのCさんはこれ！

Cさんの宿

農村宿 大坊（若山町）



2-2. おすすめの宿泊施設のタイプを知ろう

宿泊施設のタイプが3つあることがわかりましたが、あなたにはどのタイプが向いているのでしょうか。あなたにおすすめのタイプはどれか、一緒に考えましょう。

おすすめのタイプを考える前に質問です。

宿泊施設として活用する物件は見つかっていますか？

どのタイプの宿泊施設が向いているか考えるとき、宿泊施設として活用する物件の大きさ、部屋の面積がポイントになってきます。物件が見つからない場合はまず、物件探しから始めましょう。

物件は決まっている



7ページ

「2-3. おすすめタイプ診断」へ

物件はまだ決まっていない



●物件探しのポイント

その1 まずはどんな宿を始めたいかを考えるべし

物件探しをする前にどんなコンセプトにしたいか、何人くらい泊まれるようにしたいかなど宿のイメージを膨らませておきましょう。どの地区で探すか、どんな大きさの物件にするかなど、これから始まる物件探しの道しるべとなってくれるでしょう。

その2 空き家バンクをのぞいてみるべし

珠洲市の空き家バンクでは、インターネット上で空き家バンクに登録された物件を地区ごとに紹介しており、図面や写真も見られます。あなたのお気に入りの物件が見つかるかもしれません。

その3 不動産登記がされている物件を選ぶが吉

宿泊施設としての活用する建物は、不動産登記がされていなければなりません。登記されていない物件も活用することは可能ですが、図面の作成や登記の手続きが必要となり、時間と費用が多くなってしまう。

珠洲市 空き家バンク



その4 物件の排水設備を確認すべし

ちゅう房、洗濯、入浴などを旅館業で使用する場合は、届出が必要となります。合併浄化槽の物件の場合は、宿泊定員に対応した浄化槽の大きさが必要となります。宿泊定員に応じ合併浄化槽の大きさを変更することもできますが、工事費用と期間が必要になります。

その5 水道が通っているか確認すべし

珠洲市では、水道水ではなく井戸水で生活されている地域もあります。物件の蛇口から出る水が水道水ではない場合は水質検査が必要です。開業までに余裕をもって保健所に相談しましょう。

その6 建物の大きさはしっかり確認すべし

珠洲市には、大きくて立派で素敵な物件がたくさんあります。しかし、建物の大きさは、改修工事費の大きな分かれ道になることがあります。建物の大きさや、宿泊施設として使いたい場所の大きさを確認しておきましょう。

その7 物件探しに困ったら相談してみるべし

【物件探しに関すること】珠洲市企画財政課移住定住係

Tel : 0768-82-7726

Mail : iju@city.suzu.lg.jp

【水質・排水に関すること】珠洲市環境建設課上下水道係

Tel : 0768-82-7785

Mail : jougesui@city.suzu.lg.jp

2-3. おすすめタイプ診断

■ おすすめタイプ診断をはじめる準備

あなたにおすすめの宿泊施設のタイプを見ていく前に、あなたが宿泊施設として活用を考えている物件について、3つの面積を知りましょう。

■ 宿泊施設の物件の床面積

宿泊施設として利用する物件全体の床面積

■ 宿泊施設として使用する面積

宿泊施設として利用する物件のうち「宿泊者の使用に供する部分」の床面積（押入れ・床の間などを含む）

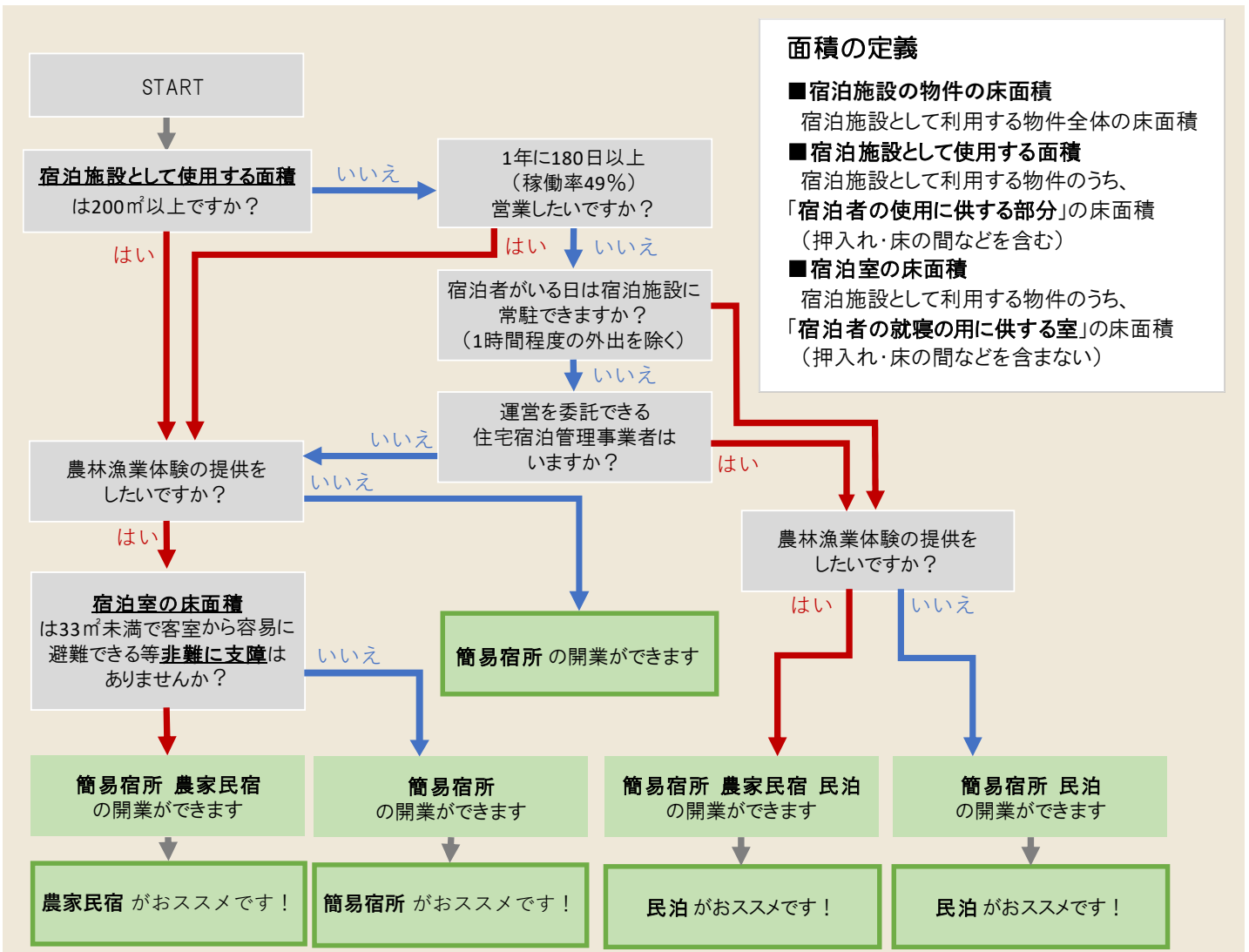
■ 宿泊室の床面積

宿泊施設として利用する物件のうち、「宿泊者の就寝の用に供する室」の床面積（押入れ・床の間などを含まない）



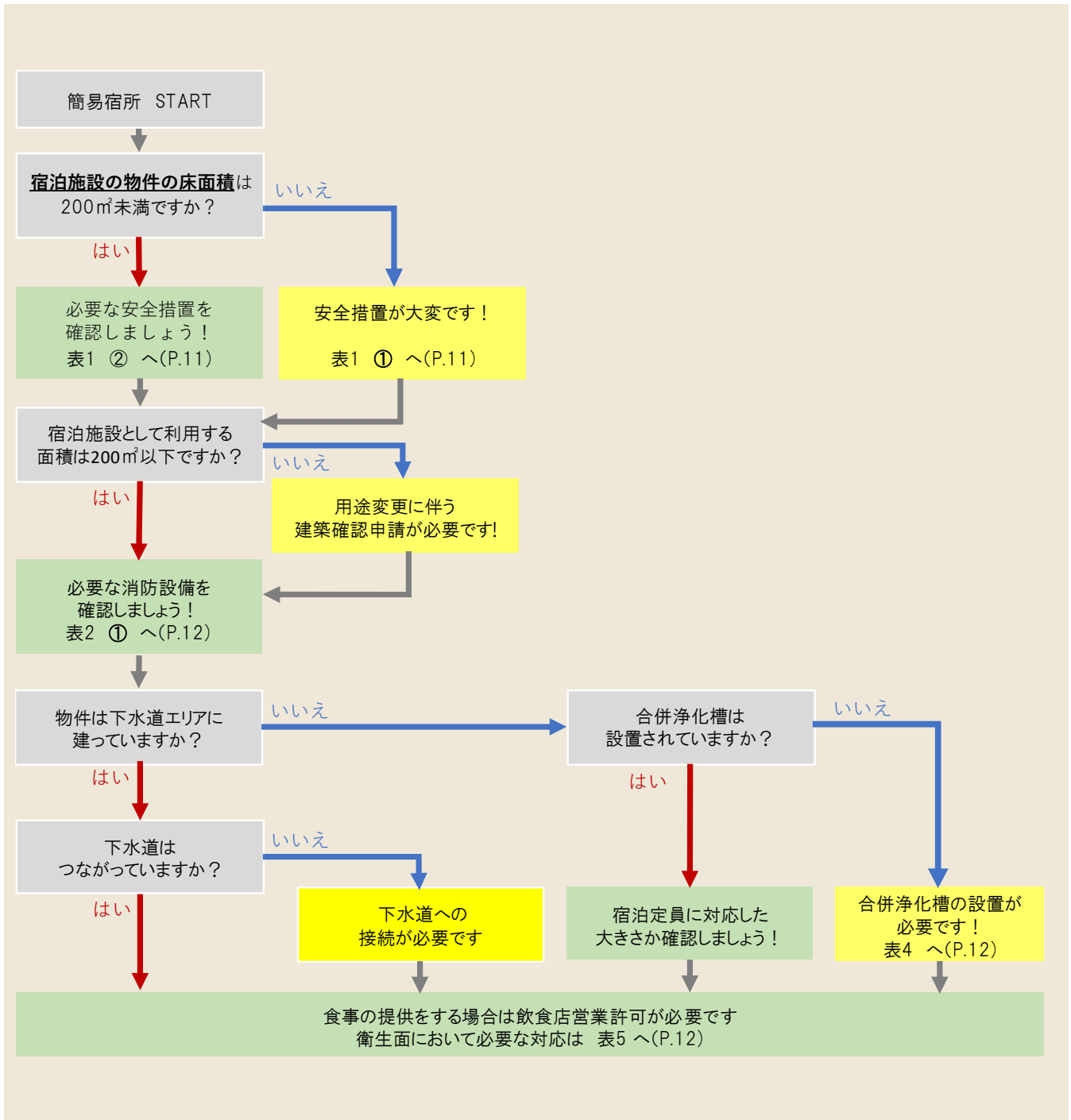
■ おすすめタイプ診断

準備が整ったら、「START」から順に質問に答えて、おすすめの宿泊施設のタイプを見てみましょう。



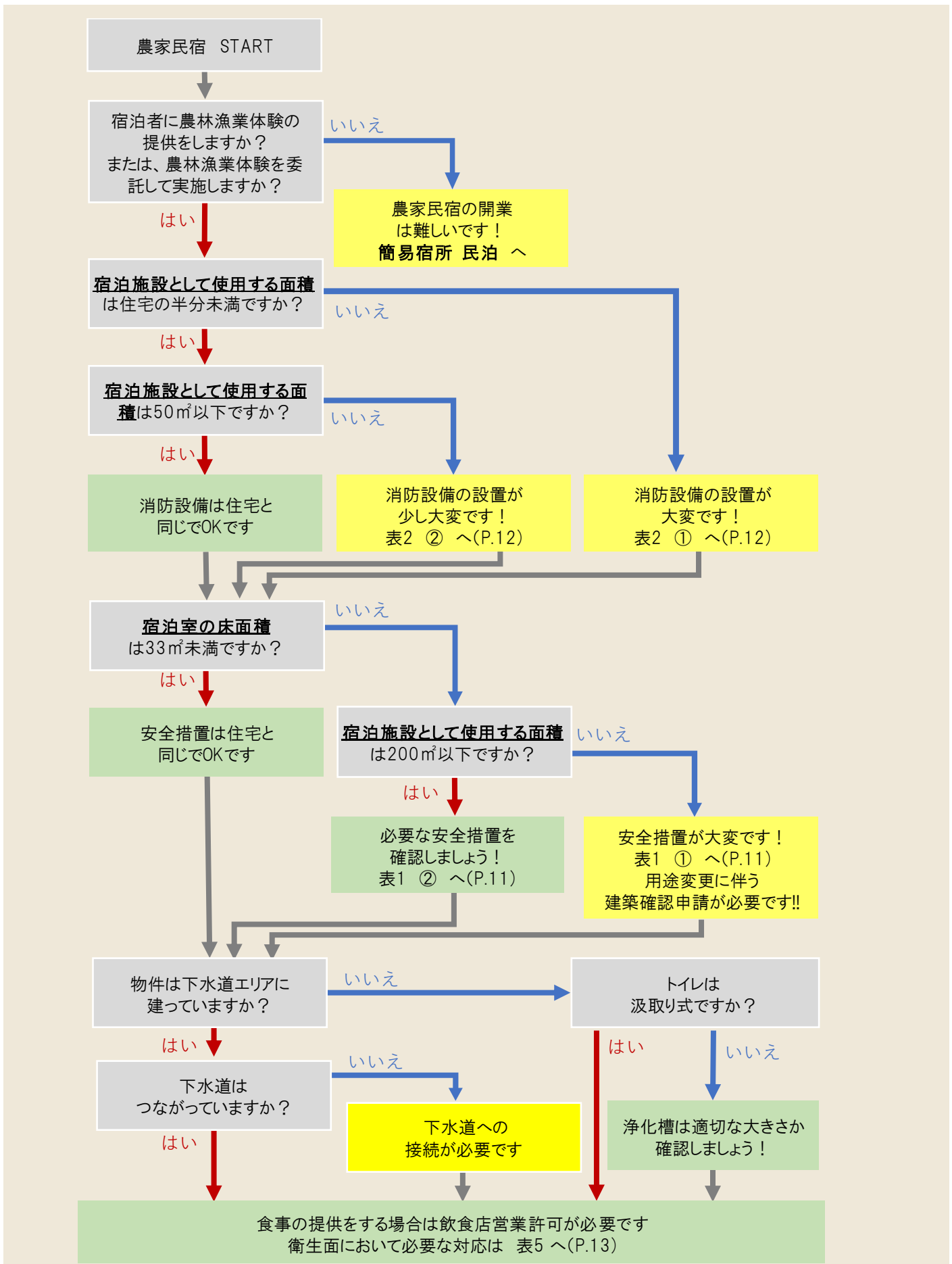
■ 簡易宿所の改修に必要なことや注意点

「簡易宿所」を開業するために必要な改修や注意することを確認しましょう。「START」から順に質問に答えてください。必要な設備などを示した表はP11、P12を見ながら確認してください。



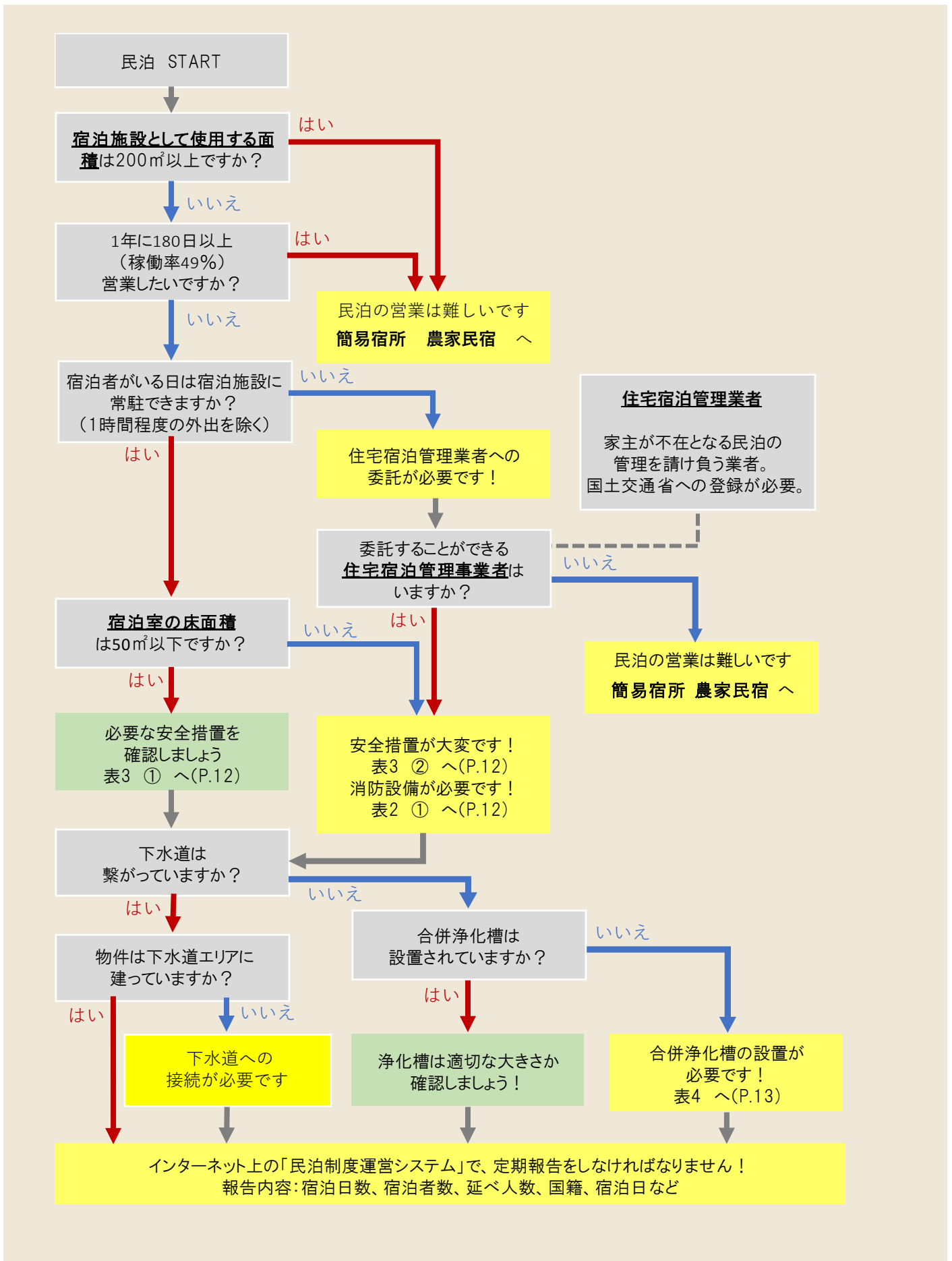
■ 農家民宿の改修に必要なことや注意点

「農家民宿」を開業するために必要な改修や注意することを確認しましょう。「START」から順に質問に答えてください。必要な設備などを示した表はP11、P12を見ながら確認してください。



■ 民泊の改修に必要なことや注意点

「民泊」を開業するために必要な改修や注意することを確認しましょう。「START」から順に質問に答えてください。必要な設備などを示した表は P11、P12 を見ながら確認してください。



■ 参考 必要な設備の規定や費用など

表1 簡易宿所・農家民宿の安全措置

	①ホテル・旅館	②ホテル・旅館（2階・200㎡未満）
界壁・間仕切壁	○準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達する ※スプリンクラー設備を設置した場合、住宅用火災報知器を設置等した場合について緩和	○準耐火構造とし、小屋裏又は天井裏に達する（戸建住宅は適応なし） ※スプリンクラー設備を設置した場合、住宅用火災報知器を設置等した場合について緩和
用途による耐火建築物等要求	①3階以上の場合 ②2階の部分の床面積※の合計が300㎡以上の場合	適応なし
廊下の幅	○居室の床面積※の合計が200㎡を超える階の場合 (1)中廊下 1.6m以上 (2)片廊下 1.2m以上	適応なし
居室から直通階段までの距離	①主要構造部が準耐火構造又は不燃材料の場合、50m以下 ②その他の場合、30m以下	ほぼ適応なし
2以上の直通階段	①主要構造部が準耐火構造又は不燃材料の場合、宿泊室の床面積の合計が200㎡超の階 ②その他の場合は、宿泊室の床面積の合計が100㎡超の階	ほぼ適応なし
避難階段の設置	○5階以上の階	適応なし
排煙設備の設置	○延べ面積500㎡超	適応なし
非常用照明装置の設置	①居室 ②避難経路 ※避難階の居室等で、屋外への出口に至る歩行距離が30m以下（避難階の直上階・直下階の場合は、20m以下）のものは対象外。	ほぼ適応なし
内装制限	①居室及び避難経路の内装仕上げを難燃材料等とする (1)耐火建築物の場合 3階以上の床面積※が300㎡以上 (2)準耐火建築物の場合 2階の床面積※が300㎡以上 (3)その他の場合 床面積※が200㎡以上 ※100㎡以内毎に防火区画されている場合は対象外 ②火気使用室の内装仕上げを準不燃材料とする（住宅の場合、最上階は適用除外）	○火気使用室の内装仕上げを準不燃材料とする
屋内階段の寸法	○直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える場合等 (1)階段及び踊場の幅 120cm以上 (2)けあげ 20cm以下 踏面 24cm以上【勾配40°】 ○上記以外 (1)階段及び踊場の幅 75cm以上 (2)けあげ 22cm以下 踏面 21cm以上【勾配46°】	(1)階段及び踊場の幅 75cm以上 (2)けあげ 22cm以下 踏面 21cm以上【勾配46°】 (住宅内階段は けあげ 23cm以下 踏面 15cm以上【勾配57°】)

※当該用途に供する部分の面積

表2 民泊の安全措置

必要な措置	例外	① 家主同居で 宿泊室 50㎡以下	② 家主不在型または 宿泊室 50㎡を超える
非常用照明器具の設置	届出住宅に家主が居住しており不在とならない、かつ、宿泊室の床面積が 50㎡以下		○
防火の区画	複数のグループが複数の宿泊室に宿泊しない		○
2階以上の各階における宿泊室の床面積の合計を 100㎡以下とする	当該の階から避難階または地上に通じる直通階段を 2つ以上設けている	○	○
宿泊者の使用部分の床面積の合計を 200㎡未満とする	1) か 2) のいずれかに該当 1) 届出住宅が耐火建築物、準耐火建築物である 2) 1) 以外の場合で、宿泊者使用部分の居室および当該居室から地上に通じる部分の内装仕上げで難燃材料等が用いられている	○	○
各階における宿泊者使用部分の床面積の合計を 200㎡（地階は 100㎡）以下とする	1) か 2) のいずれかに該当 1) その階の廊下が 3室以下の専用廊下である 2) 1) 以外の場合で、その階の廊下の幅が、両側に居室のある廊下の場合 は 1.6m以上、その他の廊下では 1.2m以上である	○	○
2階における宿泊者使用部分の床面積の合計を 300㎡未満とする	届出住宅が準耐火建築物である	○	○
宿泊者使用部分を 3階以上の階に設けない	届出住宅が耐火建築物である	○	○

※当該用途に供する部分の面積

表3 消防設備の設置

建物の用途	① 宿泊施設	② 複合施設	③ 一般住宅
消火器	①延べ面積 150㎡以上のもの ②地階・無窓階・3階以上の階で床面積が 50㎡以上のもの	同左 ①については、宿泊施設として利用する面積で判断)	設置を推奨
自動火災報知設備	全てのもの	・延べ面積 300㎡未満のもの（宿泊施設として利用する部分のみ） ・延べ面積 300㎡以上のもの（宿泊施設として利用する部分が 10%以下の場合 は該当部分のみ）	
住宅用火災警報器	—	自動火災報知設備で代替可	必要
誘導灯	全てのもの	全てのもの	
スプリンクラー設備	・ 11階以上の階のもの ・ 延べ床面積 6000㎡以上のもの等	・ 11階以上の階のもの ・ 宿泊施設として利用する部分の面積が 3000㎡以上のもの	
消防用設備等の点検報告	点検が年 2回、報告が年 1回	点検が年 2回、報告が年 1回	
防火管理 (防火管理者の認定・ 消防計画の策定等)	建物全体の収容人数が 30人以上のもの	建物全体の収容人数が 30人以上のもの	
防火物品の使用 (カーテン・じゅうたん等)	全てのもの	・ 高さ 31mを超えるもの ・ 宿泊施設として利用する部分	

表 4 合併浄化槽の大きさと設置費用（珠洲市）

人槽	本体の大きさ		設置費用 (市町村設置型の場合)
	幅	長さ	
5人槽	2m程度	3m	20万円
14人槽		3m	32万円
30人槽		5m	58万円

表 5 旅館業における衛生等管理要領（抜粋）

構造設備	<ul style="list-style-type: none"> ・客室の延床面積は 33 m²（宿泊者数を 10 人未満とする場合には、3.3 m²に宿泊者数を乗じた面積）以上であること。 ・階層式寝台の上段と下段の間隔は、おおむね 1m 以上であること。
入浴設備	<ul style="list-style-type: none"> ・当該施設に近接して公衆浴場がある等入浴に支障を来さない認められる場合を除き、宿泊者の需要を満たすことができる規模の入浴設備を有すること。 ・入浴設備は旅館・ホテル営業の施設設備の基準に準じて設けることが望ましい。
洗面設備	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊者の需要を満たすことができる適当な規模の入浴施設を有すること。 ・洗面設備は旅館・ホテル営業の施設設備の基準に準じて設けることが望ましい。
便所	<ul style="list-style-type: none"> ・適当な数及び構造設備の便所を有すること。 ・便所は旅館・ホテル営業の施設設備の基準に準じて設けることが望ましい。
採光・換気など	<ul style="list-style-type: none"> ・適当な換気、採光、照明、防湿及び排水設備を有すること。 ・旅館・ホテル営業の施設設備の基準に準じて設けることが望ましい。

詳細は「旅館業における衛生等管理要領」



3. 運営をはじめる前の準備について知ろう

工事が済みました。空き家だったおうちが、素敵なお宿に大変身。さあ、あしたからお客さんを迎えよう！そんな簡単にはいかないのです。工事以外にもいろいろ準備はあります。

■ 運営をはじめる前の準備のながれ

こんなものが必要です。



● 許可取得

主に建築士が行ってくれますが、何度かやり取りが発生しますので、不明な点があったら担当窓口へ相談に行くと、その後の許可取得がスムーズになります。申請から許可取得まで1ヵ月程度はかかります。

< 窓口 >

簡易宿所

建築確認・安全措置に関すること・奥能登土木総合事務所建設課
消防設備に関すること・・・奥能登広域圏事務組合消防本部
旅館業法に関すること・・・能登北部保健福祉センター

民泊

消防設備に関すること・・・奥能登広域圏事務組合消防本部
住宅宿泊事業法に関すること・・・能登北部保健福祉センター（届け出）

農家民宿（33㎡未満の場合）

消防設備に関すること・・・奥能登広域圏事務組合消防本部
旅館業法に関すること・・・能登北部保健福祉センター

● 内装及び備品

宿を運営するにあたり必要な備品を書きだします。ベッドや布団、家具などは注文から届くまでに時間がかかる場合があるので早めに注文します。お客さんの特徴によって必要なものが変わってくるので、最初からなんでも揃えるのではなく、様子を見ながら徐々に増やしていきましょう。

< 以外と忘れがちなこと >

看板作成・設置、wi-fi 契約、Web サイトなどへの掲載用写真撮影、掃除用品、施設案内・使い方説明の作成（英語版も）

● 宿のウェブサイトや SNS の開設

宿のコンセプトや日々の活動などを伝えるため、ウェブサイトや Twitter、Facebook などの SNS を開設します。Google で Map にピンを落とすことも、検索されやすい工夫です。宿の開業後すぐにお客さんに来ていただくためにも、宿の開業前に準備しましょう。



●お客様からの問い合わせ対応・予約管理・価格設定

<お客様からの問い合わせ対応>

お客さん対応の電話番号とメールアドレスの設定が必要です。

<予約サイトへの掲載>

予約を得るために、予約サイトに掲載します。見ている人が多い予約サイトに掲載すると、すぐに予約を得ることができます。Booking.com、Airbnb、expedia、楽天トラベル、じゃらん、一休など、さまざまな予約サイトがあります。海外の方がよく利用しているサイト、宿泊料金の先払いを指定できるサイト、富裕層向けのサイトなど、それぞれ特徴があるので、使いやすいものをいくつか選びます。宿のサイトに予約機能をつけると、直接予約が獲得できます。どの予約サイトも、申請から利用できるようになるまで、2週間から1ヵ月ほどかかります。宿泊予約は事前にする場合が多いので、開業よりも早く準備する必要があります。

<複数の予約サイトを調整するサイトコントローラーの設定>

複数の予約サイトを利用すると、ダブルブッキングを防ぐために、サイト間で予約数を調整するサイト(サイトコントローラー)が必要となります。サイトコントローラーも申請から利用できるようになるまでに1ヵ月ほどかかります。

<口コミ集めのための価格設定>

開業当初は、価格を安く設定し、口コミをためることが大事になります。たくさんの人に来ていただき、評価の高い口コミを集めましょう。



●入出金管理、鍵の受け渡し、滞在中の連絡先

<入出金管理>

事前カード決済/現地支払いを予約サイトで選ぶこともできます。現地決済の場合は、カード決済も対応するとお客さんの利便性が上がります。

<鍵の受け渡し>

1棟貸しの場合は、到着時間を事前に聞いて、鍵の受け渡しをします。その際に、宿の説明も行います。

<滞在中の連絡先>

常駐しない場合は、必ず電話番号を伝えます。

●チェックアウト 及び 部屋の清掃・備品の補充

1棟貸しの場合でも、チェックアウトは立ち会ったほうが安心です。

チェックアウトが済んだら、掃除をして壊れているものの交換や補充を行います。

布団を敷いたり、シーツやタオルを洗ってたたんだりすることは、毎日のことだと非常に手間になります。

布団をやめてベッドにしたり、リネン業者をお願いしたり、省力化することも必要です。

4. 申請窓口

宿泊施設を開業するには、建築、消防、保健所への届出や申請が必要です。それぞれの手続きについては下記の窓口に相談してください。

■ 申請・届け出

●申請・届け出全体の流れ、旅館業/住宅宿泊事業、衛生について

石川県能登北部保健福祉センター
〒928-0079 輪島市鳳至町畠田 102-4
TEL : 0768-22-2011



●建築確認、安全措置に関すること

石川県奥能登土木総合事務所建築課
〒929-2392 石川県輪島市三井町10-11-1 (能登空港ターミナルビル内)
TEL : 0768-26-2353

●消防設備に関すること

奥能登広域圏事務組合消防本部
〒928-0011 石川県輪島市杉平町大百苅2番地
TEL : 0768-23-0119 (代表)

■ 相談

●宿泊施設開業について

石川県能登北部保健福祉センター
〒928-0079 輪島市鳳至町畠田 102-4
TEL : 0768-22-2011

●農家民宿等の開業運営支援について

石川県農林水産部里山振興室スローツーリズムサポートデスク
〒920-8580 石川県金沢市鞍月1-1
TEL : 076-225-1629

●珠洲市の空き家、まちづくりについて

珠洲市企画財政課
〒927-1295 石川県珠洲市上戸町北方一字6番地の2
TEL : 0768-82-7716

●珠洲市の交流促進について

珠洲市観光交流課
〒927-1295 石川県珠洲市上戸町北方一字6番地の2
TEL : 0768-82-7776

5. よくあるQ&A

Q 宿泊施設を始めるために必要な期間と費用はどのくらいですか？

→改修に必要な期間は1～4か月程度、改修に必要な費用はおおよそ40万円/坪(簡易宿所としての改修費の目安)程度ですが、物件や宿泊施設の種類によって費用や工事期間は異なります。

Q 宿泊施設の開業の手続きは、自分でもできますか？

→宿泊施設の開業手続きはとても複雑です。特に改修を伴う場合は、工事のための設計が必要になります。スムーズに準備を進めるためにも、建築士さんに相談することをお勧めします。